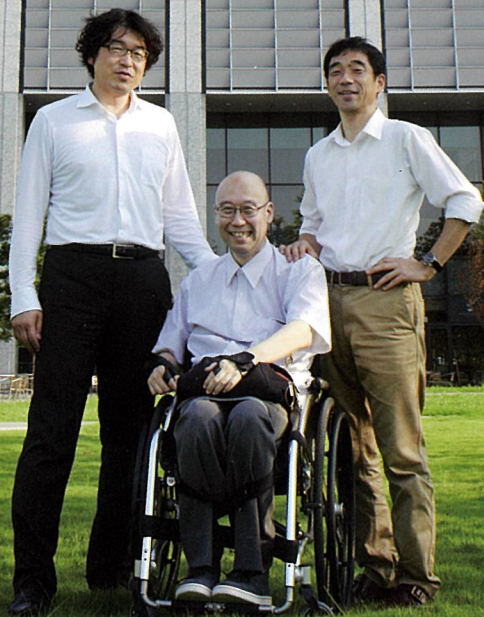




NTT都市開発 × CLARTE

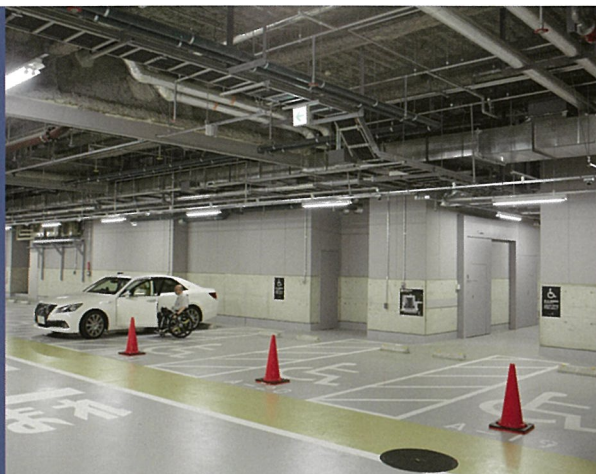
「品川シーズンテラス」を
ユニバーサルチェック！



今年(2015年)5月、JR品川駅から徒歩6分の好立地に、
大型商業・複合ビル「品川シーズンテラス」がオープン。
敷地内にひろがる広大な緑地が特色で、テレビ・雑誌にもよく登場する話題の施設だ。
前回の「TRAD目白」につづき、NTTクラリティの藤村誠さんが
施設全体のユニバーサル度をチェックした。

駐車場

広くて、平置きの駐車場。車いす利用者用駐車スペースは十分な台数用意されていて、入り口からの距離・位置も使いやすいように配慮されている。



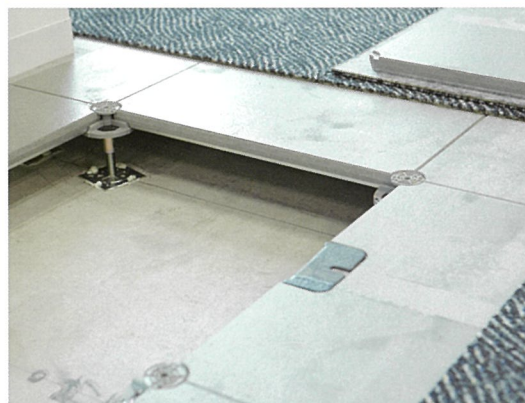
駐車料金の精算

運転席から身を乗り出すことが難しい車いすユーザーにとって、駐車料金の事前精算ができるかどうかは非常に重要なポイントだ。



オフィス棟エレベーター

特注のエレベーターは横長でドアも広い。奥へ奥へと入らなくてはならない構造よりも、人の流れが分散するので、車いすユーザーはもちろんのこと、誰にとっても利用しやすい。ボタン周りに点字での表示があるので、視覚障がい者にも配慮されている。



オフィススペース

オフィススペースは、テナントが自由にオフィス設計できるよう柔軟な空間として作られている。バリアフリーの視点からは、コードが床上に配線されなくてすむように、床が二重になっていることなど、基本的な要件を満たしている。



オフィスのトイレ

オフィス棟のトイレ。1フロアに必ず1つは、オストメイトを備えているが、そうしたオフィスビルはまだそれほど多くない。多目的トイレの広さなども十分だ。



商業スペースの多目的トイレ前表示板

通路天井からぶら下がっているサインに注目。商業スペースのデザイン性を損なわずに、わかりやすく位置を知らせている。車いすなど低い目線でも、遠くからはっきり見える。





使いやすいオフィスと商業エリアで 品川の土地と生態系を「つなぐ」存在に

長岡 公一(NTT都市開発)×加藤 成雅(NTT都市開発)×藤村 誠(NTTクラリティ)

緑地

ゆるやかなスロープで構成された遊歩道のある緑地は、車いすユーザーでも利用しやすい。



コンビニエンスストア

ビル内のコンビニエンスストア。通路の広さなど、車いすユーザーにも使いやすいよう配慮されている。



警備員の案内用タブレット

ビル内の警備員にはタブレットが支給され、場所の案内などもわかりやすく伝えることができるよう配慮されている。



藤村 障がい者に配慮した作りだな、という印象を持ちました。移動がしやすい、アクセスしやすい。設計段階では、どんなことを意識されたのですか？



長岡 公一さん

長岡 バリアフリー法に対応することはもちろんなのですが、そうした「基準の数値を満たした」ということではなく、誰もが使いやすいように、という視点から設計を考えています。車いす利用者だけが使いやすい、というだけでなく、できるだけ多くの人にとって使いやすい施設を、という思いから、限られたスペースの中で、通路幅など検討しました。明確な指針があるわけではないのですが、我々設計者の意識に常にそういう視点があったと思います。

藤村 ありがたいことですね。たとえば他の商業施設ですと、エレベーターのボタン部分に点字の案内がないことが多いんですね。でも都市開発さんの建物は、私が訪れた範囲では、点字の案内が必ずされている。またエレベーターのサイズも車いすの方が入りやすいように広めに作られていて、すごく使いやすいと感じます。



加藤 成雅さん

長岡 これだけの巨大なオフィスなので、エレベーターは特注になります。どうせ特注するならば、と、タワー棟の方には横長タイプで、扉も広めのものを設置しました。点字や点字ブロッ

ク等は外部から建物入口までが基準として示されています。そのため、建物内での展開については課題意識を持って、この方がいいだろう、という考えを持って作らないと、設置されないことになってしまいます。

藤村 点字の配置など、見過ごされがちな部分について意識していただいていることがわかって嬉しいですね。

長岡 障がい者にむけて、という特別な意識ではなく、そういう配慮を必要とする人がスムーズに移動できる状況をどう作ることができるのか、ということは、誰かが指導する、ということではなく、設計者の意識の中にそうした配慮への考えがあり、盛り込んでいく作業ができたんだと思います。

藤村 案内の見やすさも印象に残りました。トイレの表示なども、上に大きくあって見やすい。

長岡 車いすからの目線は、子どもの目線でもあります。とりわけ商業施設部分は、子どもさんも使うだろうという意識もはじめからありましたので、設備の使いやすさ、表示の見やすさには気を遣いました。



藤村 誠さん

藤村 今回、商業施設だけでなくオフィス利用されるということで、バリアフリー的な観点から、どのような考え方で設計されましたか？

長岡 オフィスのバリアフリーという視点で言うと、われわれビル側は廊下などの共用部においてバリアが出来てしまわない配慮を行い施設を構築します。但し、テナント企業様毎に

働く方の障がい内容が異なります。また、人数や内容も変化していきます。そのためテナント企業様ごとに必要とする設備の設置、共用部への要望など、それぞれのテナント様側の果たす行動や役割が大きいと考えます。

近年、オフィスのバリアフリー、あるいはダイバーシティという観点でさまざまな考え方や技術があり、テナント企業様も積極的に取り組まれています。それらの大部分（一部スロー

プなどの構造にかかわる部分や保安設備などを除き）はテナント様工事に関わるが多くなります。

例えば、当社他ビルの事例では、ビルの共用部であるトイレに対し、聴覚の不自由なワーカーに対応して、トイレのブース内にフラッシュライトを設置し、有事に取り残されない設備を追加したことがあります。このように、テナント企業様が共用部であっても、必要とする設備の要望をしていただ

らしていた生き物たちの「生態系」もつながる、そんな場所として計画されました。

加藤 入居を決められたテナント様からは「目の前の緑がいいね」、高層階に入居されたお客様からは「眺めがいいね」というお声をいただいています。そうした環境面が決め手になっていることも少なくないようです。

藤村 品川駅から近いというのも、いいですね。

加藤 ホームページなどでは駅から徒歩6分とご案内しています。いま計画中とされているJR山手線の新駅ができますと、そちらからのアクセスも非常に便利になると思います。オフィス利用が中心ですが、予想以上に多かったのが、ベビーカーを利用されるお客様です。近隣に高層マンションが複数あり、敷地内の緑地を訪れる親子連れが毎日いらっしゃいます。こんなオフィスビルは珍しいのではないのでしょうか。そういう意味では、管理の面では想定外のことばかりで、難しい部分もありますが、近隣の方が気軽に立ち寄って憩いの場となっているのとはとてもうれしく感じています。

藤村 そうした地域的な広がりも、設計者のみなさんの「誰にとっても使いやすい施設を」という思いが支えているように思います。今後の展開が楽しみです。

加藤 今後は、品川シーズンテラスを「地域貢献施設」として、イベント広場でマルシェやワークショップなどのイベントが定期的に計画されています。

日常的にも、毎週朝活としてヨガ教室が開かれ終了後店舗で朝食を楽しんでもらったり、平日昼休みを利用したイベントが計画されたりとさまざまなシーンでシーズンテラスを利用していただけのように取り組んでいきます。



く、ビル側もそうした要望に柔軟に対応できるといった環境が重要と考えます。

よって、われわれビル側としては、建物としての基本的な性能の向上、省エネなどによるランニングコストの低減を基盤に、そうしたバリアフリー、あるいはダイバーシティという観点による、テナント企業様のニーズにお応えする柔軟性を持った空間と運用上の基準などを提供したい、という思いです。

加藤 たとえばオフィス照明はすべてLEDにするなど、随所に環境性能の高い建物を作ろう、という意識が溢れています。

長岡 品川シーズンテラスでは、様々な環境系技術や設備を導入していますが、なによりも特徴的で分かりやすいものとして、このロケーションを活かした施設構成と考えます。2階のデッキに広がる公園緑地をシンボルとして、海と内陸という「場所」がつながる、またそこにもともと暮

■品川シーズンテラス 建築概要

所在地／東京都港区港南一丁目2番70号

敷地面積／49,547.86 m²

延床面積／206,025.07 m²

階数／地下1階、地上32階

構造／鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造、免震構造

■プロフィール

長岡 公一（ながおか こういち）

NTT都市開発 プロジェクト推進部。一級建築士。山形県出身。2008年「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用者募集」に伴うプロポーザル（現在の「品川シーズンテラス」）より従事。2015年竣工まで、設計、設計監理に携わる。

加藤 成雅（かとう しげまさ）

愛知県出身。設備設計一級建築士、ビル管理士。NTTファシリティーズを経て2009年12月NTT都市開発へ入社。2014年4月よりビル事業本部品川担当として品川シーズンテラス立ち上げに関与。現在同ビル総合管理事務所にて施設運営管理を担当。

藤村 誠（ふじむら まこと）

NTTクラリティ株式会社 営業部。埼玉県出身。2000年6月、転落により頸椎を損傷。以来、車いす生活となる。埼玉の職業訓練校を経て、2005年4月にNTTクラリティ入社。現在、障がい者・高齢者に役立つポータルサイト「ゆうゆう」の運営に携わっている。

NTTクラリティ広報誌「クラルテ」特別号／平成27年10月30日発行

発行・編集：NTTクラリティ株式会社 東京都武蔵野市緑町3-9-11

「クラルテ」にご意見やご質問などがございましたら、ぜひお寄せください。

NTTクラリティ広報誌「クラルテ」とは？

NTTグループの特例子会社であるNTTクラリティが発行する広報誌です。

2013年9月に創刊し、今までに5号が発行されています。「クラルテ」は、フランス語で「光り輝く」の意味。障がい者も健常者も「光り輝く」社会を目指して障がい者理解と障がい者雇用を推進する、NTTクラリティの活動を紹介しています。